



TUGAS AKHIR (RC09-1380)

ANALISA *HIGHEST AND BEST USE* PADA LAHAN KOSONG DI KAWASAN WISATA UBUD

NI PUTU KURNIA UTAMI
NRP 3111 100 032

Dosen Pembimbing
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.

JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2015



TUGAS AKHIR (RC09-1380)

**ANALISA *HIGHEST AND BEST USE* PADA LAHAN
KOSONG DI KAWASAN WISATA UBUD**

NI PUTU KURNIA UTAMI
NRP 3111 100 032

Dosen Pembimbing
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.

JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2015



FINAL PROJECT (RC09-1380)

**HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS OF A
VACANT LAND IN UBUD'S TOURISM AREA**

**NI PUTU KURNIA UTAMI
NRP 3111 100 032**

**Supervisors
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.**

**CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT
Faculty of Civil Engineering and Planning
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2015**

**ANALISA *HIGHEST AND BEST USE* PADA LAHAN
KOSONG DI KAWASAN WISATA UBUD**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada

Bidang Studi Manajemen Konstruksi
Program Studi S-1 Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :

NI PUTU KURNIA UTAMI

Nrp. 3111 100 032

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :

Pembimbing :



Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.

NIP.197301281998021002



**SURABAYA
JANUARI, 2015**

HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS OF A VACANT LAND IN UBUD'S TOURISM AREAS

Name : Ni Putu Kurnia Utami
NRP : 3111100032
Department : Teknik Sipil
Supervisor : Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D

Abstract

Ubud district is one of sub area district in Gianyar Regency which is seen as a center of art and culture. Every year the number of foreign tourists who come to Bali continues to increase. The number of commercial properties in Bali also increased. However this is not comparable to the availability of the land in Ubud's tourism areas. Therefore, it is necessary to analysis that vacant land to get highest benefits for investors.

This final project take a case on vacant land of 7343 sqm on Tegalalang Street, Sapat Sub District, Tegalalang District, Gianyar Regency, Bali Province. Where is the location of the land in the tourist area of Ubud. On this case, it is using Highest and Best Use method to analysis. The highest and best use for vacant land must be consider on their usability relationship and all its potential usefulness. The expected result is obtained the highest and best value of a property that is legally permissible, physically possible, and financially feasible on the vacant land.

The results obtained are mixed use alternative 1 of the villa 60% and spa center 40 % which give the highest and best use . Which is alternative 1 get increased 829% and highest value of the land is Rp 10,263,207 sqm.

Keywords : Highest and Best Use, Commercial Properties, Ubud's Tourism Area.

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

KATA PENGANTAR

Puji syukur dihadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa, karena atas izin, kebaikan dan kemudahan dari-Nya, Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul *Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Kosong di Kawasan Wisata Ubud* tepat pada waktunya.

Dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini, penulis banyak mendapatkan bantuan dan motivasi dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Kedua orangtua atas doa dan keyakinannya pada penulis untuk bisa segera menyelesaikan tugas akhir. Wulan dan Putri yang menjadi saudara terbaikku.
2. Bapak Christiono Utomo atas motivasi, kedisiplinan dan cara pandang positif yang diberikan untuk tetap menjalani semua aspek kehidupan ini dengan semangat dan positive thinking.
3. Bapak Tri Joko Wahyu atas semua bantuan dan perhatiannya sebagai dosen wali.
4. Om Tut, Mb Mul, Mb Ayu, Betet karena bersedia membantu penulis dalam mencari data-data yang terkait dalam tugas akhir ini.
5. Wiwin, Deni, Dhita, Jegen, Nur, Cing, Osin, Siti, Nunik, Vani, Yudia, BQ, Ryu, Indri atas cintanya sebagai sahabat yang selalu ada baik senang maupun susah dan kita harus tetap mengejar mimpi itu!
6. Risqi untuk segala bantuannya karena telah membantu mengajari materi kuliah yang sulit selama di sipil. Semoga impian untuk keliling Indonesia bisa terwujud!
7. Melda, Dita, Natali, Desak, Candra, Henry, dan semua teman angkatan 2011 teknik sipil atas semua canda, tawa, dan tangis dalam meraih gelar sarjana itu.

Dengan tulus dan rendah hati saya mohon maaf atas kekurangan karya ini. Kritik dan saran sangat membantu demi menyempurnakan tugas akhir ini.

Surabaya, Januari 2015

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
ABSTRAK.	vii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
1.1 Latar Belakang.	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.	3
1.4 Manfaat Penelitian.	3
1.5 Batasan Masalah.....	4
1.6 Sistematika Penulisan.	4
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.	 5
2.1 Definisi dan Terminologi.	5
2.2 Konsep dan Jenis Properti.	6
2.3 Konsep Highest and Best Use.	8
2.3.1 Aspek Legal.	8
2.3.2 Aspek Fisik.	9
2.3.3 Aspek Finansial.	10
2.3.4 Produktivitas Maksimum.	10
2.4 Penelitian Terdahulu.	11
 BAB III METODOLOGI.	 13

3.1 Konsep Penelitian.....	13
3.2 Data Penelitian.	13
3.2.1 Variabel dan Indikator Data.	13
3.3 Analisis Data.	14
3.3.1 Penentuan Alternatif.	15
3.4 Aspek Legal.....	15
3.5 Aspek Fisik.....	16
3.6 Aspek Finansial.	16
3.6.1 Analisa dengan Metode NPV.	17
3.7 Produktivitas Maksimum.	18
3.8 Tahap Penelitian.	18
 BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN.....	21
4.1 Gambaran Umum Proyek.	21
4.2 Penentuan Alternatif.	21
4.3 Analisa Aspek Legal.	23
4.4 Analisa Aspek Fisik.	24
4.4.1 Ukuran Lahan.	24
4.4.2 Lokasi Lahan.	24
4.4.3 Aksesibilitas dan Utilitas Lahan.	25
4.5 Perencanaan Alternatif.	25
4.6 Analisa Aspek Finansial.....	28
4.6.1 Perencanaan Biaya Investasi.	29
4.6.2 Perencanaan Pendapatan.	30
4.6.3 Pengeluaran Operasional.....	30
4.7 Perhitungan Alternatif 1.....	32
4.7.1 Perencanaan Biaya Investasi	
Alternatif 1.	32
4.7.2 Perencanaan Pendapatan	
Alternatif 1.	32
4.7.3 Pengeluaran Operasional	

Alternatif 1.	35
4.8 Perhitungan Alternatif 2.	37
4.8.1 Perencanaan Biaya Investasi	
Alternatif 2.	37
4.8.2 Perencanaan Pendapatan	
Alternatif 2.	37
4.8.3 Pengeluaran Operasional	
Alternatif 2.	40
4.9 Perhitungan Alternatif 3.....	42
4.9.1 Perencanaan Biaya Investasi	
Alternatif 3.	42
4.9.2 Perencanaan Pendapatan	
Alternatif 3.	42
4.9.3 Pengeluaran Operasional	
Alternatif 3.	45
5.0 Analisa Arus Kas.	46
5.1 Produktivitas Maksimum.	47
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.	49
5.1 Kesimpulan.	49
5.2 Saran.	50
 DAFTAR PUSTAKA.....	51
LAMPIRAN.....	53
BIODATA PENULIS.....	71

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Lokasi Lahan.	2
Gambar 4.1 Lokasi Lahan.	24
Gambar 4.2 Design PerencanaanAlternatif 1.	26
Gambar 4.3 Design PerencanaanAlternatif 2.	27
Gambar 4.4 Design PerencanaanAlternatif 3.	28

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Variabel dan Indikator Data.....	13
Tabel 3.2 Kuisisioner Pemilihan Alternatif.	14
Tabel 4.1 Hasil Perhitungan Kuisisioner.	22
Tabel 4.2 Luasan Bangunan Alternatif 1.....	26
Tabel 4.3 Luasan Bangunan Alternatif 2.....	27
Tabel 4.4 Luasan Bangunan Alternatif 3.....	28
Tabel 4.5 Penyesuaian Harga Tanah.....	29
Tabel 4.6 Tarif Dasar Listrik Desember 2014.....	31
Tabel 4.7 Daftar Tarif Air Kabupaten Gianyar.....	31
Tabel 4.8 Kebutuhan Air per m ²	31
Tabel 4.9 Total Biaya Investasi Alternatif 1.....	32
Tabel 4.10 Rekapitulasi Pendapatan Villa.....	34
Tabel 4.11 Total Pendapatan Alternatif 1.....	35
Tabel 4.12 Rekapitulasi Pengeluaran Alternatif 1.	36
Tabel 4.13 Total Biaya Investasi Alternatif 2.....	37
Tabel 4.14 Rekapitulasi Pendapatan Hotel.....	39
Tabel 4.15 Total Pendapatan Alternatif 2.....	39
Tabel 4.16 Rekapitulasi Pengeluaran Alternatif 2.	41
Tabel 4.17 Total Biaya Investasi Alternatif 3.....	42
Tabel 4.18 Rekapitulasi Pendapatan Villa.....	43
Tabel 4.19 Total Pendapatan Alternatif 3.....	44
Tabel 4.20 Rekapitulasi Pengeluaran Alternatif 3.	46
Tabel 4.21 Suku Bunga Bank Desember 2014.....	47
Tabel 4.22 Hasil Analisa Kelayakan.....	47
Tabel 4.23 Perhitungan Nilai Lahan.	48

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kecamatan Ubud adalah sebuah tempat peristirahatan di daerah Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Indonesia. Kecamatan Ubud sendiri dipandang sebagai pusat seni dan budaya Bali. Ubud selalu menjadi tujuan untuk tinggal para wisatawan yang menyukai seni dan budaya. Mayoritas akomodasi disewa dalam waktu yang lama. Sebagian besar kehidupan sehari-hari masyarakat Ubud tidak lepas dari unsur seni dan budaya. Juga sebagian masyarakatnya bermata pencaharian sebagai seniman. Baik seniman lukis, seniman tari dan seniman kerajinan tangan. Di Ubud juga terdapat banyak galeri-galeri tentang seni, serta pementasan seni tari dan musik, yang dipentaskan setiap malam bergiliran di segala penjuru. Selain karena keseniannya, Kecamatan Ubud juga terletak diantara persawahan yang bertingkat-tingkat dan diapit oleh jurang dengan sungai yang membuat lokasi ini, menggambarkan alam yang sangat indah.

Oleh karena banyaknya wisatawan asing maupun domestik yang berkunjung ke Ubud, maka terdapat banyak properti komersial seperti vila, hotel dan restoran di sekitarnya. Pembangunan komersial baru yang setiap tahun terus meningkat ini menyebabkan kebutuhan lahan juga meningkat. Namun hal tersebut tidak sebanding dengan tersedianya lahan itu sendiri. Pada Tugas Akhir ini, akan diambil studi kasus sebuah lahan kosong yang tidak produktif seluas 7343 m² yang terletak di Jalan Raya Tegalalang, Banjar Sapat, Desa Tegalalang, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali. (Lihat Gambar 1.1). Dimana lokasi lahan ini masih berada di kawasan wisata Ubud.



Gambar 1.1 Lokasi Lahan

Adanya keinginan dari pemilik lahan untuk membangun properti komersial di lahan kosong ini menyebabkan diperlukannya analisa optimasi penggunaan lahan sehingga diperoleh keuntungan maksimum bagi *investor*.

Salah satu cara terbaik untuk mengetahui peruntukan lahan yang terbaik dan menghasilkan nilai lahan yang maksimal adalah dengan Metode *Highest and Best Use*. Konsep penilaian dari metode ini adalah mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, dan layak secara finansial (*The Appraisal Institute*, 2001).

Dalam penelitian sebelumnya sudah banyak dilakukan penelitian dengan Metode *Highest and Best Use* terhadap lahan kosong maupun lahan yang sudah terbangun. Salah satunya yaitu penentuan pemanfaatan lahan bekas lokasi Pasar Sentral, Kota Bulukumba. Pemilihan jenis alternatif berdasarkan penyebaran kuisioner yaitu berupa pusat perbelanjaan, gedung serbaguna dan hotel. Analisa finansial dilakukan dengan metode analisa pengembalian modal dengan alat ukur NPV dan IRR. Hasil penelitian berupa pusat perbelanjaan sebagai penggunaan lahan terbaik (Wijaya,

2008). Dengan adanya penelitian terdahulu dapat dilihat bahwa lahan yang diambil sebagai studi kasus adalah lahan kosong yang sifatnya kurang produktif, sedangkan penelitian ini dilakukan di lahan kosong yang berada di kawasan wisata.

Beberapa penelitian terdahulu (Mahardika, 2013) menunjukkan pembangunan properti disekitar kawasan wisata berupa hotel, villa dan restoran. Berdasarkan pengamatan di lapangan, properti komersial disekitar kawasan objek penelitian berupa galeri seni, condotel, studio yoga, dan spa center.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah:

1. Mengidentifikasi jenis properti komersial apa sajakah yang dapat dibangun di lahan seluas seluas 7343 m² di daerah Ubud ?
2. Properti komersial apakah yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik pada lahan kosong seluas 7343 m² di daerah Ubud ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui jenis properti komersial apa saja yang dapat dibangun pada lahan kosong seluas 7343 m² di daerah Ubud.
2. Mengetahui jenis properti komersial yang dapat memberikan nilai tertinggi dan terbaik pada lahan kosong seluas 7343 m² di daerah Ubud.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penyusunan Tugas Akhir ini adalah dapat mengetahui jenis properti komersial yang memberikan nilai tertinggi dan terbaik pada lahan yang diteliti

1.5 Batasan Masalah

1. Penelitian dilakukan pada sebuah lahan kosong seluas 7343 m² di Banjar Sapat, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali.
2. Studi Kelayakan Finansial yang dihitung adalah analisa arus kas sebelum pajak.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN, berisi latar belakang dilakukannya penelitian ini. Bab ini memuat perumusan masalah, tujuan penelitian, dan batasan masalah.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, berisi definisi dan terminologi tentang Metode *Highest and Best Use* serta pengertian lainnya yang diperlukan. Bab ini berisi kajian penelitian terdahulu juga.

BAB III METODOLOGI, berisi metodologi penelitian yang menjelaskan tentang konsep penelitian, memuat daftar variabel penelitian, dan juga alur penelitian.

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN, membahas mengenai penentuan alternatif, analisa aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan produktivitas maksimum dari semua alternatif yang dipilih.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN, berisi kesimpulan sesuai permasalahan yang ada pada penelitian ini dan memberikan saran untuk penelitian selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi dan Terminologi

Dalam Tugas Akhir ini ada beberapa istilah yang digunakan dalam analisis menggunakan Metode *Highest and Best Use* yaitu:

1. Metode *Highest and Best Use*

Metode *Highest and Best Use* adalah penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diijinkan secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut. (Konsep & Prinsip Umum Penilaian:6.3)

2. Properti

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan surat kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan ,yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu. (Konsep & Prinsip Umum Penilaian:2.1)

3. Galeri Seni

Galeri Seni adalah bangunan atau ruang yang digunakan terutama untuk memamerkan karya seni rupa. (Cobuild, 2006)

4. Hotel

Hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bangunan untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman, serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersil. (Keputusan Menparpostel KM 94/HK103/MPPT tahun 1987)

5. Restoran

Restoran adalah usaha penyediaan makanan dan minuman dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk proses pembuatan, penyimpanan, dan penyajian di dalam satu tempat tetap yang tidak berpindah-pindah. (Peraturan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata PM 87/HK.501/MKP/2010)

6. Condominium Hotel atau Condotel

Condominium Hotel atau Condotel adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan difungsikan sebagai hotel berbintang. (Peraturan Walikota Denpasar Nomor 42.th.2007)

7. Villa

Villa adalah tempat tinggal yang biasanya terletak di luar kota dan disewakan. (Cobuild,2006)

8. Studio Yoga

Studio Yoga adalah ruang tempat melakukan senam yoga, yoga bertujuan untuk mengheningkan pikiran dan menguasai diri. (Kamus Besar Bahasa Indonesia,2008)

9. Spa Center

Spa Center adalah tempat yang menyediakan perawatan tubuh seperti pijat. (Pearsall,2001)

2.2 Konsep dan Jenis Properti

Jenis Properti dibedakan menjadi empat kategori berdasarkan karakteristiknya (Jenis Properti : 2.0), yaitu :

a. Properti Personal

Properti personal merupakan jenis properti yang dapat dipindahkan dan tidak melekat pada tanah atau menjadi satu kesatuan dengan bangunan. Misalnya: Mesin, Peralatan dll.

b. Properti Real

Properti real merupakan hak kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada real estate. Hak properti real yang dikenal dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Menggunakan Air, Hak Menggunakan Ruang Udara dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

c. Properti Perusahaan/Badan Usaha

Properti perusahaan/badan usaha adalah properti komersial, industri, jasa atau investasi yang menjalankan kegiatan ekonomi. Perusahaan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia adalah Perusahaan Perseorangan, Perseroan Terbatas, Perusahaan Firma, Perusahaan Komanditer, Koperasi, dan BUMN yang bisa berbentuk Perseroan, Firma ataupun perusahaan umum.

d. Hak Kepemilikan Finansial

Hak Kepemilikan Finansial merupakan pembagian hak secara hukum atas hak kepemilikan atas badan usaha dan properti real. Hak kepemilikan finansial adalah aset yang tidak berwujud seperti hak yang melekat pada kepemilikan badan usaha untuk menggunakan, mengelola, ataupun menjual.

Menurut *Property Management* dijelaskan klasifikasi real properti antara lain (Kyle and Baird, 1995) :

a. Properti Residensial

Properti komersial adalah jenis properti untuk hunian tempat tinggal.

b. Komersial Real Estate

Komersial real estate adalah jenis properti komersil yang dibangun untuk menghasilkan keuntungan.

c. Properti Industrial

Properti Industrial merupakan jenis properti yang dibangun untuk tempat produksi.

d. Properti Khusus

Properti Khusus adalah jenis properti yang berbeda dari bangunan biasanya seperti hotel, teater, maupun gedung pemerintah.

2.3 Konsep Highest and Best Use

Konsep penilaian Highest and Best Use bertujuan untuk mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, layak secara finansial dan mempunyai produktivitas yang maksimum. (*The Appraisal Institute*, 2001). Oleh karena itu, dalam HBU diuji empat kriteria yaitu :

1. Aspek Legal
2. Aspek Fisik
3. Aspek Finansial
4. Produktivitas Maksimum

2.3.1 Aspek Legal

Secara legal diijinkan berarti properti diijinkan untuk memenuhi persyaratan tata ruang dan kota dimana lokasi lahan berada (*The Appraisal Institute*, 2001). Peraturan-peraturan bangunan yang berlaku juga perlu dipertimbangkan antara lain yaitu garis sempadan bangunan, rasio luas tanah yang boleh dibangun, batas ketinggian bangunan dan sebagainya, yang dapat

mempengaruhi biaya bangunan (Hidayati dan Harjanto, 2003). Dalam Peraturan Daerah Propinsi Bali nomor 16 Tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Bali tahun 2009-2029. Dalam pasal 66 ayat 2 disebutkan bahwa Kawasan Pariwisata Ubud di Kabupaten Gianyar termasuk dalam kawasan peruntukan pariwisata.

Menurut Peraturan daerah Kabupaten Gianyar Nomor 14 tahun 2012 tentang Retribusi Mendirikan Bangunan. Pada Bab I pasal 1 disebutkan sebagai berikut :

1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan RTR dan RTB.

2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan RTR dan RTBL.

3. Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB)

Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB) adalah jarak tegak lurus dari permukaan tanah sampai tiang struktur bangunan dengan atap.

4. Garis Sempadan Bangun (GSB)

Garis Sempadan Bangun (GSB) adalah garis tegak lurus dari garis tengah (as) jalan ketembok bangunan.

2.3.2 Aspek Fisik

Aspek fisik disini berarti yang perlu diperhatikan adalah lokasi tanah, ukuran dan bentuk tanah yang meliputi dimensi tanah, panjang dan lebar tanah. Dan juga perlu dipertimbangkan kapasitas dan ketersediaan fasilitas umum. (Hidayati dan Harjanto, 2003)

2.3.3 Aspek Finansial

Aspek Finansial disini berarti alternatif penggunaan yang dibangun di lahan kosong ini harus layak secara finansial. Dalam proses mengkaji kelayakan proyek atau investasi dari aspek finansial, pendekatan konvensional yang digunakan adalah menganalisis perkiraan arus kas keluar dan masuk selama umur proyek atau investasi, yaitu menguji dengan memakai kriteria seleksi. Arus kas akan terbentuk dari perkiraan biaya awal, modal kerja, biaya operasi dan pendapatan. Kemudian menganalisis arus kas tersebut dengan memakai metode yang telah dipakai secara luas. Kriteria ini banyak berhubungan dengan disiplin ilmu engineering ekonomi, yang diantaranya adalah konsep ekuivalen, yaitu pengaruh waktu terhadap nilai uang. Salah satu kriteria investasi yang memperhitungkan nilai waktu dari uang adalah perhitungan nilai bersih (net present value-NPV), Internal Rate of Return (IRR), Indeks Profitabilitas, Benefit Cost Ratio, dan Annual Capital (Soeharto, 2002).

Metode Net Present Value (NPV) adalah metode kelayakan investasi yang menyeimbangkan nilai yang akan datang menjadi nilai sekarang dengan melalui pemotongan arus kas menggunakan faktor pengurang (diskonto) pada tingkat biaya modal tertentu yang diperhitungkan. Kriteria kelayakan dari metode NPV ini adalah proyek dikatakan layak jika nilai NPV bernilai positif ($NPV > 0$), Proyek dikatakan tidak layak jika NPV bertanda negatif ($NPV < 0$). (Pudjosumarto, 1988).

Kelebihan dari metode NPV adalah memasukkan faktor nilai waktu dari uang, mempertimbangkan semua aliran kas proyek, dan mengukur besaran absolute dan bukan relatif sehingga mudah mengikuti kontribusinya terhadap usaha peningkatan kekayaan perusahaan atau pemegang saham (Soeharto, 2002).

2.3.4 Produktivitas Maksimum

Dari kegunaan yang layak secara finansial, maka kegunaan yang menghasilkan harga tertinggi/nilai tertinggi, yaitu

yang konsisten dengan tingkat pengembaliannya (rate of return), adalah kegunaan terbaik dan tertinggi. (Hidayati dan Harjanto, 2003)

2.4 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang pernah dilakukan sebelumnya tentang *Highest and Best Use* (HBU) diantaranya:

1. Mubayyinah (2012), mengambil studi kasus tentang analisis *Highest and Best Use* (HBU) Lahan “X” untuk properti komersial. Penelitian dilakukan dengan mengambil sampel berbagai alternatif yang sesuai kemudian dianalisa menggunakan Metode *Highest and Best Use*. Alternatif yang didapat adalah hotel, apartemen, perkantoran, dan pertokoan. Produktivitas maksimum diperoleh dari hotel dengan NPV Rp 13,302,408,728.00
2. Anggarawati (2013), mengambil studi kasus tentang Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan Citra Raya Surabaya Dengan Metode *Highest and Best Use*. Alternatif penggunaan lahan yang menghasilkan nilai tertinggi dan terbaik adalah kantor. Dengan nilai lahan tertinggi yaitu sebesar Rp 27,984,580.59/ m² dengan prosentase produktifitas maksimum sebesar 74,9 % dengan PI =1,33 dan ROI =33,45 %.
3. Akmaluddin (2013), mengambil studi kasus pada lahan di Jl. Gubeng Raya No.54 Surabaya seluas 1.150 m² yang direncanakan akan dibangun hotel. Dari hasil penelitian didapatkan alternatif properti komersial hotel yang memiliki penggunaan tertinggi dan terbaik pada pemanfaatan lahan dengan nilai lahan Rp 67,069,980.31/m².
4. Rasyid (2013), mengambil studi kasus pada Lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya seluas 1200 m². Aspek finansial yang digunakan adalah menggunakan metode *Profitability Index* (PI). Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah pertokoan dengan nilai lahan sebesar Rp 16,457,465.00/m² dan memiliki produktifitas sebesar 65%.

5. Faradiany (2013), mengambil studi kasus tentang analisa *Highest and Best Use* Di Jemur Gayungan II Surabaya. Alternatif penggunaan terbaik dan tertinggi adalah peruntukan hotel dengan nilai lahan yang dihasilkan sebesar Rp 9,722,718 per m² dengan produktivitas meningkat sebesar 486%.
6. Mahardika (2013), mengambil studi kasus tentang optimasi penggunaan lahan kosong di Kecamatan Baturiti untuk properti komersial dengan prinsip *Highest and Best Use*. Lahan yang dianalisa seluas 22.175 m². Aspek finansial diuji dengan metode NPV, IRR dan PI. Hasil yang diperoleh berupa alternatif mixed use berupa hotel dan toko souvenir dengan nilai lahan tertinggi dibandingkan alternatif lainnya yaitu Rp 7,950,714.00 per m².

Dari penelitian terdahulu dapat dilihat bahwa Mubayyinah (2012), Anggarawati (2013), Akmaluddin (2013), dan Faradiany (2013) memiliki kesamaan yaitu menganalisa sebuah lahan kosong yang tidak produktif di daerah perkotaan untuk properti komersial dimana alternatif penggunaan terbaik dan tertinggi adalah dalam bentuk hotel, pertokoan, apartemen, dan perkantoran. Rasyid (2013) dimana menganalisa lahan kosong bekas sebuah SPBU yang alternatif penggunaan terbaik dan tertinggi adalah dalam bentuk pertokoan.

Mahardika (2013) menganalisa lahan kosong di kawasan wisata. Dimana penggunaan terbaik dan tertingginya dalam bentuk *mix used* antara hotel dan toko souvenir. Pada penelitian kali ini juga akan dilakukan di kawasan wisata, dimana alternatif penggunaan yang kemungkinan menghasilkan penggunaan terbaik dan tertinggi adalah dalam bentuk hotel, condotel, villa, restaurant, galeri seni, spa centre dan studio yoga.

BAB III METODOLOGI

3.1 Konsep Penelitian

Untuk mendapatkan penggunaan lahan terbaik dan tertinggi dari objek penelitian ini, maka digunakan metode analisa *Highest and Best Use* (HBU).

3.2 Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang peneliti ambil langsung dari sumbernya melalui wawancara, observasi lapangan, dan penyebaran kuisioner. Sedangkan data sekunder adalah data yang peneliti peroleh atau kumpulkan dari berbagai sumber data yang telah ada.

3.2.1 Variabel dan Indikator Data

Dalam Tabel 3.1 disajikan beberapa indikator untuk setiap variabel penelitian dan sumber datanya.

Tabel 3.1 Variabel dan Indikator Data

No	Variabel	Indikator	Sumber Data
1	Penentuan Alternatif	Bangunan Komersial	Wawancara dan Kuisioner
2	Aspek Legal	a.Zoning b.Building Code: KDB,KLB,KDH, KKB,GSB	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
3	Aspek Fisik	a.Ukuran dan Bentuk Lahan b.Lokasi Lahan c.Aksesibilitas d.Utilitas	Pemilik Lahan dan Pengamatan Langsung

Lanjutan tabel 3.1

No	Variabel	Indikator	Sumber Data
4	Aspek Finansial	a. Investasi b. Pendapatan c. Pengeluaran d. Aliran Kas e. Metode NPV	Data Pembanding dan Pendekatan Data Pasar
5	Produktifitas Maksimum	Nilai Lahan	Perhitungan Aspek Finansial Sebelumnya

Sumber : Olahan Penulis

3.3 Analisis Data

Untuk menentukan alternatif manakah yang dianalisa, bisa dengan berbagai cara. Yang pertama adalah dengan menanyakan ke stakeholder (pihak yang berkepentingan terhadap lahan) dengan wawancara ataupun dengan kuisioner. Yang kedua adalah dengan analisa pasar. Analisa pasar adalah suatu penganalisan untuk mempelajari berbagai masalah pasar, seperti mempelajari properti apa yang berkembang di wilayah itu, dan peluang apa yang masih memungkinkan untuk dibangun.

Dalam penelitian ini, menggunakan penentuan alternatif dengan melakukan wawancara dan kuisioner ke stakeholder. Kuisioner yang diberikan kepada sepuluh orang yang berasal dari pihak yang berkepentingan terhadap lahan dan juga pihak yang mengenal dengan baik daerah sekitar. Kuisioner diberikan kepada pemilik lahan, pesaing, warga setempat, pemerintah, dan wisatawan. Alternatif awal yang tercantum pada kuisioner adalah berdasarkan pengamatan langsung di sekitar lahan penelitian dan juga berdasarkan penelitian terdahulu.

Tabel 3.2 Kuisioner Pemilihan Alternatif

Alternatif	Pilihan 1	Pilihan 2	Pilihan 3
Villa			
Hotel			

Lanjutan tabel 3.2

Alternatif	Pilihan 1	Pilihan 2	Pilihan 3
Restoran			
Galeri Seni			
Condotel			
Studio Yoga			
Spa Center			

Sumber : Olahan Penulis

Perhitungan analisis data menggunakan teknik bobot nilai. Untuk setiap responden yang memilih salah satu dari pilihan diatas, maka mendapatkan poin :

Pilihan 1 = memiliki bobot 3

Pilihan 2 = memiliki bobot 2

Pilihan 3= memiliki bobot 1

Dari perolehan total poin alternatif, maka diambil tiga pilihan alternatif yang memperoleh skor tertinggi paling atas.

3.3.1 Penentuan Alternatif

Setelah didapatkan alternatif yang mendapatkan 3 poin tertinggi. Maka alternatif tersebut akan diuji 4 aspek kriteria. Aspek pertama yang diuji adalah aspek legal.

3.4 Aspek Legal

Hasil yang diharapkan dari aspek legal adalah memastikan kegunaan-kegunaan maksimum yang diizinkan oleh peraturan. Batasan-batasan tertentu, zoning, peraturan-peraturan bangunan dan peraturan lingkungan adalah faktor-faktor yang mempengaruhi potensial kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti.

- Zoning, yaitu kebijakan oeh pemerintah kabupaten Gianyar tentang zona mana sajakah yang layak dibangun properti komersial.

- Building Code : Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB), Garis Sempadan Bangun (GSB).

3.5 Aspek Fisik

Hasil yang diharapkan dari aspek fisik adalah desain alternatif. Ukuran, bentuk lahan, kontur tanah, ketinggian adalah faktor yang berpengaruh terhadap kegunaan yang dapat dibangun di atasnya.

Dalam aspek fisik akan dianalisa empat jenis indikator, yaitu :

1. Ukuran lahan adalah luasan lahan yang akan dianalisa. Bentuk Lahan adalah bentuk kontur tanah yang dapat dilihat melalui pengamatan langsung. Bentuk kontur tanah akan mempengaruhi penentuan alternatif juga.
2. Lokasi lahan adalah keadaan sekitar lokasi objek penelitian.
3. Aksesibilitas adalah kemudahan seseorang untuk mengakses lokasi lahan.
4. Utilitas adalah tersedianya fasilitas umum seperti listrik, air dan telepon

3.6 Aspek Finansial

Tujuan dari aspek finansial ini adalah menganalisa kelayakan pengembalian modal. Alternatif penggunaan yang telah lolos aspek legal dan fisik harus dianalisa lebih lanjut dalam menghasilkan pendapatan, tingkat pengembalian. Semua kegunaan yang diekspektasikan dapat memberi *positive return* dianggap memiliki kelayakan. Adapun indikator yang dianalisa adalah :

1. Investasi adalah sejumlah biaya yang harus dikeluarkan untuk mendirikan sebuah properti.
2. Pendapatan adalah sejumlah pemasukan biaya yang didapat dari hasil mendirikan sebuah properti tersebut.

3. Pengeluaran adalah sejumlah biaya yang harus dikeluarkan dari pembangunan properti tersebut. Misalnya adalah biaya pemeliharaan, biaya gaji karyawan, dll
4. Arus kas adalah keluar masuknya sejumlah biaya dari pembangunan properti tersebut.

3.6.1 Analisa dengan metode *Net Present Value*

Untuk menganalisis kelayakan dalam hal finansial dan juga untuk memilih kegunaan yang memberikan nilai maksimal, maka beberapa alat analisis atau tolak ukur yang sering digunakan adalah metode NPV. Menurut (Soeharto, 2002)

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(C)t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(Co)t}{(1+i)^t}$$

dimana,

NPV = Nilai sekarang bersih

(C) t = Arus kas masuk tahun ke-t

(Co) t = Arus kas keluar tahun ke -t

n = umur unit hasil investasi

i = arus pengembalian (rate of return)

t = waktu

3.7. Produktifitas Maksimum

Untuk mendapatkan nilai lahan per m² dari suatu lahan, maka digunakan rumus :

$$\text{Nilai lahan/m}^2 = \frac{\text{Nilai properti} - \text{Nilai Bangunan}}{\text{Total Luas lahan}}$$

dimana,

Menurut (Hidayati dan Harjanto, 2003)

$$\begin{aligned} \text{Nilai Properti} &= \frac{NOI_1}{(1+r)^1} + \frac{NOI_2}{(1+r)^2} + \frac{NOI_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{NOI_n}{(1+r)^n} \\ &= \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+r)^t} \end{aligned}$$

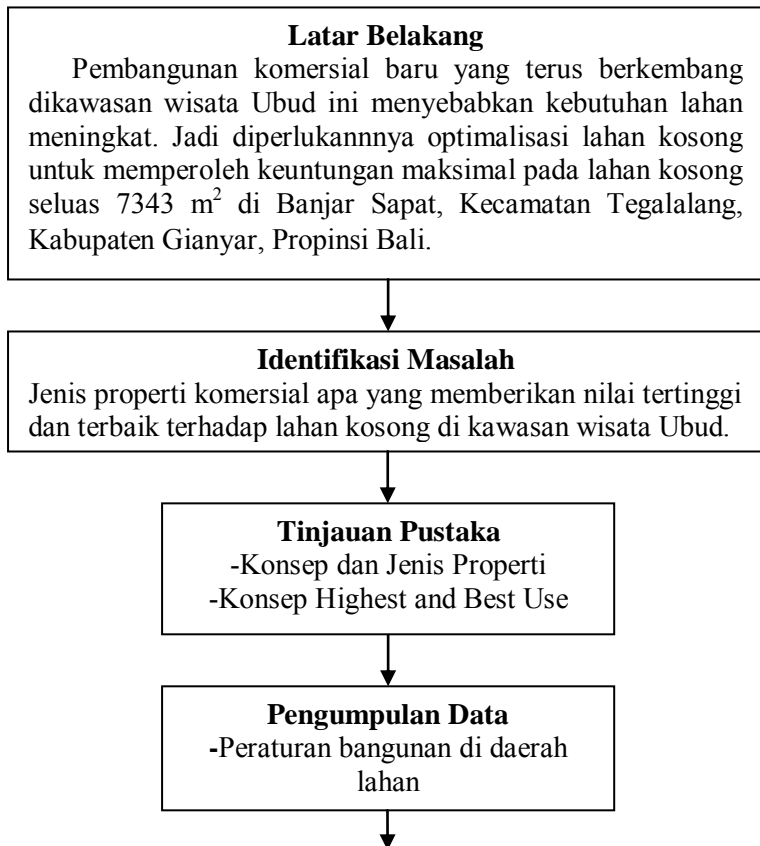
Dalam hal ini :

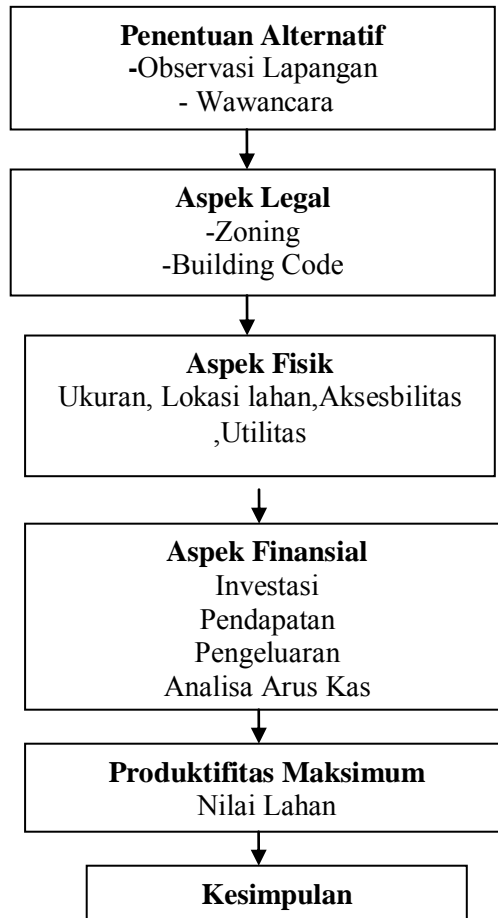
NOI = Net Operating Income (Pendapatan Operasional Bersih)

r = Faktor Pendiskon

3.8 Tahap Penelitian

Tahapan alur penelitian ini dapat dilihat dalam gambar 3.1





Gambar 3.1 Tahap Penelitian

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB IV

ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Proyek

Lahan objek penelitian berada di kawasan Ubud, dimana daerah Ubud sudah dikenal oleh wisatawan mancanegara sebagai pusat seni dan budaya Bali. Obyek penelitian merupakan lahan kosong yang berukuran 7343 m² yang berada di Jalan Raya Tegalalang, Banjar Sapat, Kecamatan Tegalalang. Lahan ini sangat dekat dengan obyek wisata seperti Monkey Forest, Galeri Seni, dan Pusat Kerajinan. Kawasan sekitar lahan penelitian adalah properti komersial seperti vila, hotel, galeri seni, restoran, studio yoga, dan spa center. Lahan ini juga berpotensi untuk dikembangkan menjadi properti komersial seperti lahan disekitarnya. Gambar lokasi lahan dapat dilihat pada Lampiran 1.

4.2 Penentuan Alternatif

Dalam penelitian ini, menggunakan penentuan alternatif dengan melakukan wawancara dan kuisisioner ke stakeholder. Kuisisioner yang diberikan kepada sepuluh orang yang berasal dari pihak yang berkepentingan terhadap lahan dan juga pihak yang mengenal dengan baik daerah sekitar. Kuisisioner diberikan kepada pemilik lahan, pesaing, warga setempat, dan pemerintah. Alternatif awal yang tercantum pada kuisisioner adalah berdasarkan pengamatan langsung di sekitar lahan penelitian dan juga beberapa penelitian terdahulu yang menunjukkan penggunaan lahan komersial di kawasan wisata adalah dalam bentuk galeri seni, hotel, restoran, condotel, vila, studio yoga, dan spa center Alternatif yang dianalisa adalah alternatif yang memperoleh 3 total poin tertinggi. Ketiga alternatif penggunaan ini akan dijadikan satu properti komersial yang berbentuk *mix-used building*. Hasil Perhitungan Kuisisioner dapat dilihat dalam tabel 4.1.

Tabel 4.1 Hasil Perhitungan Kuisisioner

Jumlah Responden	Pilihan 1	Pilihan 2	Pilihan 3	Total Poin
Villa	6	3	0	24
Hotel	3	4	0	17
Condotel	0	0	0	0
Restoran	0	1	3	5
Studio Yoga	0	1	1	3
Galeri Seni	0	0	0	0
Spa Center	1	1	6	11

Sumber : Hasil perhitungan

Angka pada kolom Pilihan 1, Pilihan 2, dan Pilihan 3 didapat dari hasil kuisisioner dimana menunjukkan jumlah responden yang memilih pada pilihan tersebut. Setiap pilihan tersebut memiliki bobot nilai sendiri. Dimana pilihan 1 memiliki bobot 3 poin, pilihan 2 memiliki bobot 2 poin dan pilihan 3 memiliki bobot 1 poin. Total poin didapat dari mengalikan poin dengan jumlah responden yang memilih pilihan tersebut.

Total poin villa : $(6 \times 3) + (3 \times 2) + (0 \times 1) = 24$

Didapatkan alternatif penggunaan lahan yang memiliki skor tertinggi yang akan dianalisa adalah :

1. Villa
2. Hotel
3. Spa Center

Dari ketiga jenis properti tersebut, akan dibuat alternatif penggunaan dengan *mix-used* dengan villa dan hotel sebagai fasilitas utama dan spa center sebagai fasilitas penunjang. Penggunaan dengan *mix-used* ini dikarenakan ingin mengetahui seberapa besar pengaruh fasilitas utama maupun fasilitas penunjang pada alternatif penggunaan yang direncanakan. Penggunaan *mix-used* yang digunakan adalah dengan komposisi penggunaan antara fasilitas utama dan fasilitas penunjang.

4.3 Analisa Aspek Legal

Aspek Legal adalah aspek pertama yang dianalisa dalam metode *Highest and Best Use*. Lokasi lahan berada di Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Sehingga dianalisa berdasarkan peraturan-peraturan pemerintah Kabupaten Gianyar. Aspek legal ini meliputi zoning dan juga *building codes*. Peraturan bangunan ini meliputi Zoning, Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien 22Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB).

Menurut Peraturan Daerah Provinsi Bali nomor 16 tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Bali tahun 2009-2029. Dalam Pasal 66 ayat 2 disebutkan bahwa Kecamatan Pariwisata Ubud di Kabupaten Gianyar termasuk dalam kawasan peruntukan pariwisata. Dimana lokasi lahan yang terletak di Kabupaten Tegallalang masih termasuk dalam kawasan wisata Ubud. Berdasarkan informasi dari Dinas Tata Kota Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar, tentang rancangan Tata Ruang Wilayah Ubud dan sekitarnya, lokasi tanah ini merupakan lokasi dengan peruntukan komersial maupun akomodasi pariwisata lainnya.

Berdasarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Gianyar Nomor 173 tahun 1991 tentang Garis Sempadan Bangunan di Kabupaten Gianyar. Garis Sempadan Bangunan untuk Kecamatan Tegallalang adalah 8,8 m. Koefisien ketinggian bangunan berdasarkan Perda Provinsi Bali nomor 3 tahun 2005 tentang RTRW Provinsi Bali Pasal 30 adalah ketinggian bangunan yang memanfaatkan ruang udara di atas permukaan air bumi dibatasi paling tinggi 15 meter. Untuk koefisien dasar bangunannya adalah maksimal 40%.

$$\begin{aligned}\text{Luas lahan maksimum} &= \text{luas lahan total} \times \text{KDB} \\ &= 7343 \text{ m}^2 \times 40\% \\ &= 2937,2 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Kesimpulan dari aspek legal diatas adalah lahan dengan luas 7343 m² ini dapat digunakan sebagai bangunan komersial untuk akomodasi atau fasilitas wisata dengan luas lahan maksimum

yang terbangun adalah 2937,2 m² dengan ketinggian maksimum 15 m.

4.4 Analisa Aspek Fisik

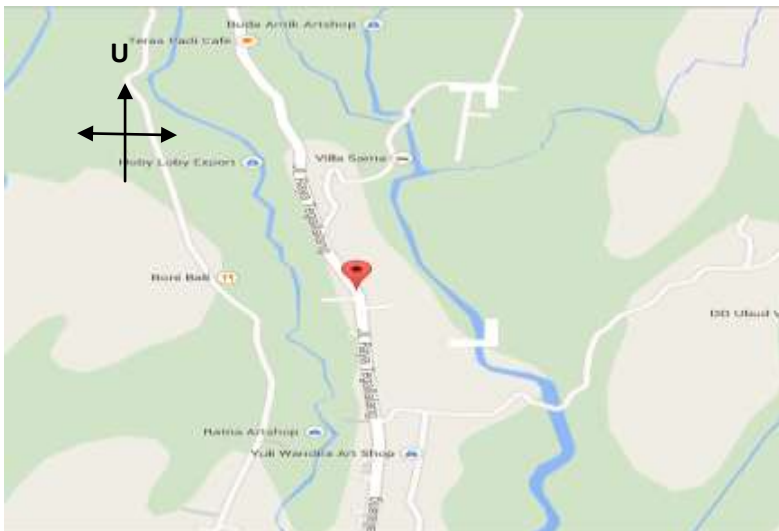
Indikator yang dianalisa dalam aspek fisik ini meliputi ukuran lahan, lokasi lahan, aksesibilitas dan utilitas.

4.4.1 Ukuran lahan

Yang ditinjau dari indikator ini adalah ukuran lahan dan bentuk lahan. Ukuran dan bentuk lahan didapat dari pemilik lahan . Dengan ukuran lahan seluas 7343 m² dan bentuk lahan yang tidak beraturan dengan kontur yang curam menjadikan lokasi lahan ini menambah nilai jual pada properti komersial yang dibangun.

4.4.2 Lokasi Lahan

Dari gambar 4.1 dapat dilihat lokasi lahan. Lokasi lahan ini berada sangat dekat dengan objek wisata.



Gambar 4.1 Lokasi Lahan

Seperti pada gambar terlihat bahwa disekitar kawasan ini telah sangat berkembang, dengan begitu banyaknya jenis usaha yang mendukung kawasan tersebut sebagai kawasan komersial seperti Villa, Restaurant, Bar, Cafe, Gallery Seni, Hotel dan lain-lain. Lahan ini berada di sisi Jalan Raya Tegalalang. Dimana Jalan Raya Tegalalang ini adalah salah satu jalan selebar 8m yang relatif datar arah utara-selatan yang menuju Kawasan Istana Tampaksiring dan Kawasan Wisata Kintamani. Jalan ini juga merupakan jalan penghubung, kearah Selatan menuju ke Gianyar dan Denpasar, kearah Utara menuju Kintamani, Bangli.

4.4.3 Aksesibilitas dan Utilitas Lahan

Pencapaian ke lokasi sangat mudah dapat ditempuh dari beberapa arah, sarana angkutan perkotaan dan taksi tersedia selama 24 jam. Dan juga ketersediaan infrastruktur yang memadai, seperti tersedianya jaringan listrik dari PLN, jaringan air bersih dari PDAM di lokasi lahan ini. Lokasi dapat ditempuh dari arah Barat, dari arah kawasan Ubud, melalui Raya Ubud kearah Timur, tepat dipertigaan belok kekiri memasuki Jalan Raya Andong terus lurus kearah Utara melewati kawasan Andong , terus lurus melalui Jalan Raya Tegalalang, dimana lokasi terletak di kanan dari arah Selatan.

4.5 Perencanaan Alternatif

Setelah didapatkan tiga alternatif penggunaan tertinggi. Maka ketiga alternatif tersebut direncanakan menggunakan alternatif *mix used*. Dimana alternatif tersebut akan dijadikan satu properti komersial dengan prosentase penggunaan yang telah ditentukan. Luas total lahan adalah 7343 m² dengan penggunaan lantai bangunan yang diijinkan adalah maksimal 40% dari total luas lahan. Jadi penggunaan luas lantai yang diijinkan adalah 2937,2 m². Dengan ketinggian bangunan 2 lantai, tidak melebihi dari peraturan bangunan yaitu maksimum 15 m.

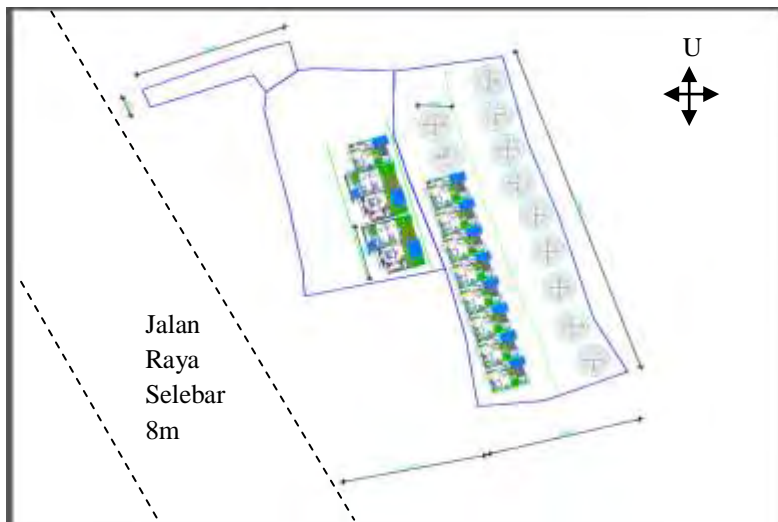
1. Alternatif 1

Dengan prosentase Villa 60% dan Spa Center 40%. Gambar design perencanaan alternatif 1 dapat dilihat pada gambar 4.2. Dan luasan bangunan dapat dilihat pada tabel 4.2. Pada alternatif 1 ini direncanakan bangunan villa dengan fasilitas AC, SPA, *private pool* sehingga memberikan pendapatan yang lebih banyak karena harga sewa menjadi lumayan tinggi dengan tersedianya *private pool* disetiap villa. Villa di design sesuai luasan bangunan villa sejenis disekitar lokasi. Ini memudahkan dalam memberikan harga sewa villa. Adapun dua jenis villa yang akan dibuat adalah villa standart dan villa suite.

Tabel 4.2 Luasan Bangunan Alternatif 1

Luasan Kamar	Jumlah Unit	Total Luas
70 m ²	9 villa standart	630 m ²
160 m ²	2 villa suite	320 m ²
56,71 m ²	11 kamar spa (22 bed)	623.81 m ²
	Total	1573 m ²

Sumber : olahan penulis



Gambar 4.2 Design Perencanaan Alternatif 1

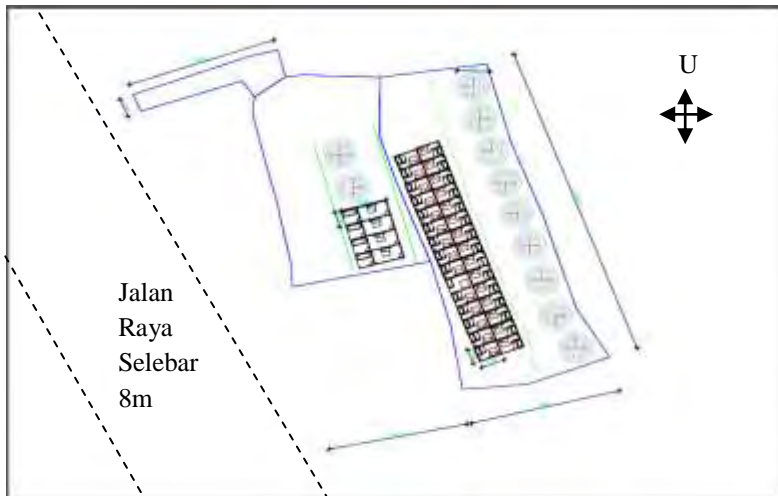
2. Alternatif 2

Dengan prosentase Hotel 60% dan Spa Center 40%. Gambar design perencanaan alternatif 2 dapat dilihat pada gambar 4.3. Dan luasan bangunan dapat dilihat pada tabel 4.3. Perencanaan hotel di design sesuai kriteria hotel bintang 3 dengan fasilitas AC, *Outdoor Pool*, dan SPA. Adapun jenis kamar hotel yang dibangun adalah kamar standart dan kamar suite.

Tabel 4.3 Luasan Bangunan alternatif 2

Luasan Kamar	Jumlah Unit	Total Luas
24 m ²	30 kamar standart	720 m ²
48 m ²	4 kamar suite	192 m ²
56,71 m ²	11 ruangan spa (22bed)	623.81 m ²
	Total	1535 m ²

Sumber : olahan penulis



Gambar 4.3 Design Perencanaan Alternatif 2

3. Alternatif 3

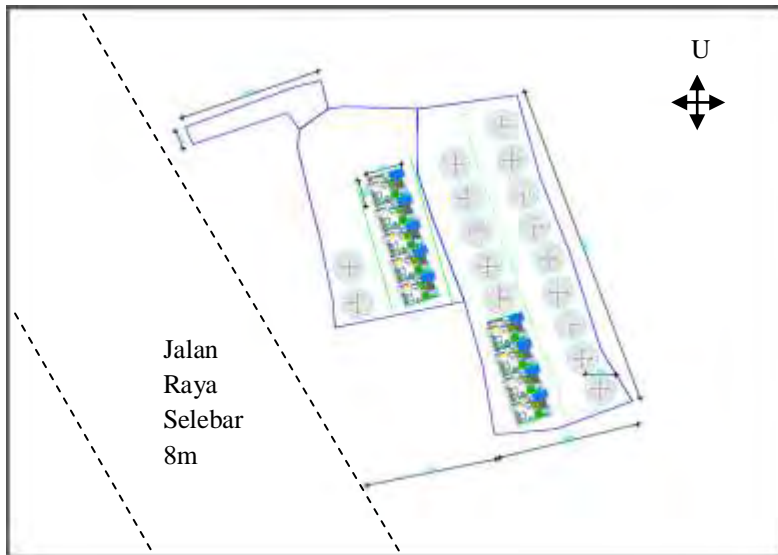
Dengan prosentase Villa 40% dan Spa Center 60%. Gambar design perencanaan alternatif 3 dapat dilihat pada gambar 4.4. Dan luasan bangunan dapat dilihat pada tabel 4.4. Pada alternatif

3 ini di design dengan kombinasi spa lebih besar karena di kawasan wisata Ubud ini belum banyak ditemukan tempat spa dengan kapasitas yang besar. Adapun jenis villa yang dibuat adalah villa standart.

Tabel 4.4 Luasan Bangunan Alternatif 3

Luasan Kamar	Jumlah Unit	Total Luas
70 m ²	9 villa standart	630 m ²
56,71 m ²	16 ruangan spa	907.36
	Total	1537 m ²

Sumber : olahan penulis



Gambar 4.4 Design Perencanaan Alternatif 3

4.6 Analisa Aspek Finansial

Setelah semua alternatif dianalisa aspek legal dan aspek fisik maka alternatif tersebut dianalisa aspek finansial. Diaspek finansial ini dihitung aliran kas dari alternatif tersebut. Tetapi terlebih dahulu dihitung prosentase *mix-used* dari masing-masing alternatif penggunaan. Yang kemudian akan dijadikan satu

properti komersial. Setelah itu dihitung pendapatan dan pengeluaran dari setiap properti komersial tersebut.

4.6.1 Perencanaan Biaya Investasi

Biaya Investasi adalah biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan dari awal konstruksi sampai bangunan selesai (Juwana, 2005). Biaya investasi total dalam penelitian kali ini adalah penjumlahan antara biaya bangunan dengan biaya tanah.

Penelitian kali ini menggunakan pendekatan biaya bangunan dari rata-rata biaya bangunan per m^2 yang sejenis di sekitar lokasi lahan. Harga ini didapat berdasarkan penyesuaian untuk biaya bangunan bulan Desember 2014. Untuk biaya bangunan villa digunakan Rp 12,000,000/ m^2 , biaya bangunan hotel Rp 9,500,000/ m^2 , biaya bangunan spa Rp 6,000,000/ m^2 . Total biaya bangunan adalah hasil perkalian dari luas lahan yang dibangun dengan harga biaya bangunan per m^2 .

Biaya tanah, biaya tanah disini didapat dari pendekatan harga tanah disekitar lokasi lahan. Dengan membandingkan 2 lokasi lahan yang berbeda. Pada tabel 4.5 dapat dilihat tabel penyesuaian harga tanah.

Tabel 4.5 Penyesuaian Harga Tanah

DATA			
Item	Objek	Lahan 1	Lahan 2
Alamat	Jln.Raya Tegalalang ,Ubud	Kelusa, Payangan, Ubud	Katik Lantang,Singakarta ,Ubud
Luas Tanah	7343 m^2	6400 m^2	300 m^2
Lokasi Lahan	Pinggir Jalan 8 m	Pinggir Jalan 3.5 m	Pinggir Jalan 4m
Jarak ke monkey forest	9.5km	14km	9.5km
Kontur Tanah	Bertingkat	Datar	Datar
View	Sawah dan Sungai	Kebun	Sawah
PENYESUAIAN			
Luas Tanah		+115%	2447%
Lokasi Lahan		+70%	+50%

Lanjutan tabel 4.5

PENYESUAIAN			
Jarak ke three monkey forest		+50%	0
Kontur Tanah		+50%	+50%
View		+70%	+30%
Estimasi Nilai Objek		11,555 M	4,667M
Rekonsiliasi Nilai		8,116 M	

Sumber : olahan penulis

4.6.2 Perencanaan Pendapatan

Perencanaan pendapatan yang diterima dari suatu properti ini berbentuk sewa yang diterima dalam jangka waktu tertentu dan juga berasal dari service charge ataupun pendapatan tambahan lainnya. Untuk menentukan harga sewa ini menggunakan perbandingan dengan properti sejenis dilokasi yang berdekatan untuk melihat kewajarannya. Analisis ini dilakukan terhadap properti yang mempunyai kesamaan dari segi lokasi, maupun fasilitas yang disediakan. Harga hotel disini digunakan harga belum termasuk pajak. Karena pada penelitian ini Pada Lampiran 2 dapat dilihat gambar penyesuaian harga sewa villa dan pada Lampiran 3 dapat dilihat gambar penyesuaian harga sewa hotel.

4.6.3 Pengeluaran Operasional

Pengeluaran operasional terdiri dari biaya listrik, biaya air, biaya gaji karyawan, pemeliharaan/perawatan, pergantian suku cadang, perbaikan, renovasi, keamanan dan asuransi.

(Juwana, 2005)

a. Biaya Listrik

Biaya listrik ini dihitung dengan pendekatan luasan bangunan (Juwana, 2005).Tabel harga listrik dapat dilihat dalam tabel 4.6

Tabel 4.6 Tarif Dasar Listrik Desember 2014

Gol Tarif	Batas Daya	Biaya Beban	Biaya Pemakaian (Rp/kWh)	Prabayar (Rp/kWh)
B-2/TR	6600 VA s/d 200 kVA	-	1496	1496

Sumber: www.pln.co.id

b. Biaya Air

Kebutuhan air dihitung dengan pendekatan luasan bangunan (Juwana, 2005). Tarif air berdasarkan PDAM Gianyar dapat dilihat dalam tabel 4.7

Tabel 4.7 Daftar tarif air kabupaten Gianyar

Kelompok Pelanggan	Gol. Pelanggan	Tingkatan pemakaian progresif dalam (m^3)	Tarif dalam rupiah per (m^3)
Industri besar	F1-1	0-10 m^3	5.100
	F2-1	11-20 m^3	6.800

Sumber : PDAM Gianyar

Kebutuhan Air PDAM menggunakan pendekatan per m^2 dari tabel 4.8 yaitu tabel kebutuhan air bangunan per m^2 pdam.

Tabel 4.8 Kebutuhan Air per m^2 bangunan

Fungsi Bangunan	Kebutuhan Air per hari (liter)
Apartemen	20
Hotel	30
Kantor	10
Pertokoan	5
Rumah Sakit	15

Sumber : Juwana, 2005

c. Gaji Karyawan

Gaji Karyawan diasumsikan sebesar 42% dari biaya operasional (Juwana, 2005)

d. Biaya Pemeliharaan

Biaya Pemeliharaan diasumsikan sebesar 15% dari biaya total operasional (Juwana,2005)

4.7 Perhitungan Alternatif 1 (Villa 60% dan Spa 40%)

Pada alternatif 1 direncanakan akan dibangun 9 unit villa dengan ukuran 70 m² dan 2 unit villa dengan ukuran 160 m². Dan Jumlah kamar untuk spa adalah 11 kamar. Dengan luasan total bangunan pada alternatif 1 adalah 1573 m².

4.7.1 Biaya Investasi Alternatif 1

Dari Tabel 4.9 dapat dilihat total biaya investasi pada alternatif 1.

Tabel 4.9 Total Biaya Investasi Alternatif 1

Item	Harga (Rp)
Biaya Bangunan	15,142,860,000
Biaya Tanah	8,116,000,000
Total	23,258,860,000

Sumber : Hasil perhitungan

4.7.2 Perencanaan Pendapatan Alternatif 1

4.7.2.1 Villa

A. Sewa villa

Harga sewa villa per unitnya dapat dilihat pada Lampiran 2 yaitu gambar penyesuaian harga villa disekitar lokasi penelitian. Dengan harga sewa villa dengan ukuran 70 m² adalah Rp 3,000,000.00 dan villa dengan ukuran 160 m² adalah Rp 5,500,000. Pada tahun pertama dan tahun kedua diasumsikan tingkat hunian sebesar 55% ini berdasarkan tingkat hunian rata-rata villa di Bali. Pada tahun ketiga sampai kelima tingkat hunian rata-rata diasumsikan sebesar 62% berdasarkan tingkat hunian hotel bintang 3 di Bali dari BPS Bali Januari 2012.

Pendapatan sewa villa = [(Harga sewa villa standart harian x Jumlah unit) + (Harga sewa harian villa suite x jumlah unit)]x Tingkat hunianx 365 hari
 = [(Rp 3,000,000 x 9)+(Rp 5,500,000 x 2)] x 62% x 365hari
 = Rp 8,599,400,000per tahun

Pendapatan sewa kamar diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% pada tahun ke 6 menjadi Rp 9,029,370,000. Tabel Pendapatan harga sewa villa per tahun dapat dilihat pada lampiran 4.

B. Service Charge

Service Charge ini diasumsikan 25-30% dari harga sewa (Juwana, 2005) per hari dengan tingkat hunian yang sama seperti pendapatan harga sewa. Dalam penelitian ini menggunakan service charge sebesar 30%.

Service Charge = [(Service charge villa standart x Jumlah unit) +(Service charge villa suite x jumlah unit)]x Tingkat hunian x 365 hari
 = [(Rp 900,000 x 9 + Rp 1,650,000 x 2)] x 62% x 365
 = Rp 2,579,820,000 per tahun

Pendapatan service charge diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% tiap5 tahun dimulai tahun ke 6 menjadi Rp 2,708,811,000 per tahun . Tabel Pendapatan service charge dapat dilihat pada lampiran 5.

C. Pendapatan Lain-Lain

Pendapatan lain-lain ini didapatkan dari jasa laundry, penjualan makanan dan minuman, dan sebagainya. Menurut Poerbo (1998) pendapatan lain-lain sebesar 150 % dari pendapatan sewa kamar. Di alternatif 1 ini sudah terdapat spa, maka diasumsikan pendapatan tambahan sebesar 50 % dari pendapan sewa villa.

Pendapatan lain-lain =[(Pendapatan lain-lain villa standart x Jumlah unit) + (pendapatan lain-lain villa suite x jumlah unit)]x Tingkat hunian x 365 hari
 = [(Rp 1,500,000 x 9)+(Rp 2,750,000 x 2)] x 62% x 365hari

= Rp 4,299,700,000 per tahun

Pendapatan sewa kamar diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% tiap 5 tahun dimulai tahun ke 6 menjadi Rp 4,514,685,000 per tahun. Tabel Pendapatan lain-lain villa dapat dilihat pada lampiran 6. Total Pendapatan villa per tahun dapat dilihat dalam tabel 4.10

Tabel 4.10 Rekapitulasi pendapatan villa per tahun (dalam juta rupiah)

Tahun ke	Pendapatan Villa	Service Charge	Pendapatan lain-lain	Total Pendapatan
2015	7,628.50	2,288.5	3,814.25	13,731.30
2016	7,628.50	2,288.5	3,814.25	13,731.30
2017	8,599.00	2,579.8	4,299.00	15,478.92
2018	8,599.00	2,579.8	4,299.00	15,478.92
2019	8,599.00	2,579.8	4,299.00	15,478.92
2020	9,029.00	2,708.8	4,514.60	16,252.86
2021	9,029.00	2,708.8	4,514.60	16,252.86
2022	9,029.00	2,708.8	4,514.60	16,252.86
2023	9,029.00	2,708.8	4,514.60	16,252.86
2024	9,029.00	2,708.8	4,514.60	16,252.86

Sumber : Hasil perhitungan

4.7.2.2 Spa Centre

Spa centre yang direncanakan adalah akan dibuat 11 kamar spa. Dan setiap kamar maksimum untuk 2 orang tamu. Jam operasi spa centre adalah 10 jam. Diasumsikan kapasitas maksimum untuk 1 bed adalah 5 orang/paket/hari. Dengan harga paket spa adalah Rp 200,000/paket. Jadi pendapatan spa centre adalah :

$$\begin{aligned}
 \text{Pendapatan per tahun} &= (22 \text{ bed} \times 50\%) \times (5 \times \text{Rp } 200,000) \times \\
 &\quad (365 \times 62\%) \\
 &= \text{Rp } 2,489,300,000
 \end{aligned}$$

Pendapatan spa centre dianggap mengalami kenaikan 5% setiap 5 tahun mulai tahun ke 6 dengan pendapatan Rp 2,613,765,000 per tahun. Total Pendapatan alternatif 1 dapat dilihat dalam tabel 4.11.

Tabel 4.11 Total Pendapatan Alternatif 1 (dalam juta rupiah)

Tahun	Pendapatan villa (Rp)	Pendapatan Spa (Rp)	Total Pendapatan (Rp)
2015	13,731.30	2,489.3	16,220.60
2016	13,731.30	2,489.3	16,220.60
2017	15,478.92	2,489.3	17,968.22
2018	15,478.92	2,489.3	17,968.22
2019	15,478.92	2,489.3	17,968.22
2020	16,252.86	2,613.7	18,866.63
2021	16,252.86	2,613.7	18,866.63
2022	16,252.86	2,613.7	18,866.63
2023	16,252.86	2,613.7	18,866.63
2024	16,252.86	2,613.7	18,866.63

Sumber : Hasil perhitungan

4.7.3 Pengeluaran Operasional Alternatif 1

Biaya operasional villa dari penggunaan listrik dan air dipengaruhi, dari tingkat hunian villa sebesar 62% dari luas bersih bangunan villa ditambah luas fasilitas penunjang lainnya. Luas operasional = (tingkat hunian x luas netto) + (luas bruto-

$$\begin{aligned}
 & \text{luas netto}) \\
 & = (62\% \times 1573 \text{ m}^2) + (7343\text{m}^2 - 1573\text{m}^2) \\
 & = 6745 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

a. Biaya Listrik

Biaya listrik dihitung dengan cara kebutuhan listrik menurut (Juwana,2005) kebutuhan listrik hotel adalah 307 kWh/m²/tahun. Disini diasumsikan kebutuhan listrik untuk villa dan spa centre adalah 307 kWh/m²/tahun.

Total biaya listrik = 307 kWh/m²/tahun x 6745m²x Rp 1496 per kWh/m²

$$= \text{Rp } 3,097,789,640 \text{ per tahun}$$

Total biaya listrik mengalami kenaikan 5% setiap 5 tahun dan pada tahun ke-enam mengalami kenaikan menjadi Rp 3,252,804,503 per tahun .

b. Biaya Air

Biaya air dihitung dengan cara kebutuhan air menurut (Juwana, 2005) kebutuhan air apartmen adalah 20 liter/m²/hari. Diasumsikan kebutuhan air villa adalah 20 liter/m²/hari. Sehingga

kebutuhan air per tahun sebesar $7 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{tahun}$. Kebutuhan air untuk spa diasumsikan $5 \text{ liter}/\text{m}^2/\text{hari}$. Sehingga kebutuhan air per tahun $2 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{tahun}$.

$$\begin{aligned}\text{Total Biaya air villa} &= 7 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{tahun} \times 6359 \text{ m}^2 \times \text{tarif air} \\ &= 7 \times 6359 \times 5100 \\ &= \text{Rp } 236,745,570 \text{ per tahun}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Total Biaya air spa} &= 2 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{tahun} \times 386 \text{ m}^2 \times \text{tarif air} \\ &= 2 \times 386 \times 5100 \\ &= \text{Rp } 3,595,115 \text{ per tahun}\end{aligned}$$

Jadi total Pengeluaran biaya air adalah Rp 240,340,685 per tahun.

Biaya air mengalami kenaikan 5% setiap 5 tahun dan pada tahun ke-enam menjadi Rp 254,679,266 per tahun.

c. Gaji Karyawan

Gaji Karyawan diasumsikan sebesar 42% dari total biaya operasional (Juwana,2005). Jadi gaji karyawan adalah Rp 3,260,616,021 per tahun. Setiap 5 tahun diasumsikan gaji karyawan mengalami kenaikan sebesar 5 %. Tahun ke enam dengan biaya gaji karyawan adalah Rp 3,425,914,379 per tahun.

d. Biaya Pemeliharaan

Biaya pemeliharaan diasumsikan sebesar 15 % dari biaya operasional total (Juwana,2005). Jadi biaya operasional biaya pemeliharaan adalah Rp 1,164,505,722 per tahun. Biaya pemeliharaan mengalami kenaikan setiap 5 tahun dan tahun ke enam dengan biaya pemeliharaan adalah Rp 1,223,540,850. Rekapitulasi total pengeluaran alternatif 1 dapat dilihat dalam tabel 4.12

Tabel 4.12 Rekapitulasi pengeluaran alternatif 1
(dalam juta rupiah)

Tahun	Listrik	Air	Gaji Karyawan	Pemeliharaan	Total Pengeluaran
2015	3,097	240	3,260	1,164	7,763.37
2020	3,252	254	2,425	1,223	8,156.93

Sumber : Hasil perhitungan

4.8 Perhitungan Alternatif 2 (Hotel 60% dan Spa 40%)

Pada alternatif 2 direncanakan akan dibangun 30 kamar hotel dengan ukuran 24 m² dan 4 kamar hotel dengan ukuran 48 m². Dan Jumlah kamar untuk spa adalah 11 kamar. Dengan luasan total bangunan pada alternatif 1 adalah 1535 m².

4.8.1 Biaya Investasi Alternatif 2

Dari Tabel 4.13 dapat dilihat total biaya investasi pada alternatif 2.

Tabel 4.13 Total Biaya Investasi Alternatif 1

Item	Harga (Rp)
Biaya Bangunan	8,670,000,623
Biaya Tanah	8,116,000,000
Total	16,786,000,624

Sumber : Hasil perhitungan

4.8.2 Perencanaan Pendapatan Alternatif 2

4.8.2.1 Hotel

A. Sewa hotel

Harga sewa hotel per unitnya dapat dilihat pada Lampiran 3 yaitu gambar tabel penyesuaian harga hotel disekitar lokasi penelitian. Dengan harga sewa kamar hotel dengan ukuran 24 m² adalah Rp 600.000 dan kamar dengan ukuran 48m² adalah Rp 1.400.000. Dengan tingkat hunian rata-rata diasumsikan sebesar 62% berdasarkan tingkat hunian hotel bintang 3 di Bali, dari BPS Bali Januari 2012.

Pendapatan sewa hotel =[(Harga sewa villa standart harian x Jumlah unit) + (Harga sewa harian villa suite x jumlah unit)]x Tingkat hunianx 365 hari
 = [(Rp 600.000 x 30)+(Rp 1.400.000 x 4)] x 62% x 365hari
 = Rp 5,340,680,000.00 per tahun

Pendapatan sewa kamar diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% tiap 5 tahun dimulai tahun ke 6 menjadi

Rp 5,607,714,000.00 per tahun. Tabel Pendapatan harga sewa kamar dapat dilihat pada lampiran 7.

B. Service Charge

Service Charge ini diasumsikan 25-30% dari harga sewa (Juwana,2005) per hari dengan tingkat hunian yang sama seperti pendapatan harga sewa. Dalam penelitian ini menggunakan service charge sebesar 30%.

Service Charge = [(Service charge hotel standart x Jumlah unit) +(Service charge hotel suite x jumlah unit)] x Tingkat hunian x 365 hari

$$= [(Rp 180,000 \times 30 + Rp 420,000 \times 4)] \times 62\% \times 365$$

$$= Rp 1,602,204,000.00 \text{ per tahun}$$

Pendapatan service charge diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% tiap 5 tahun dimulai tahun ke 6 menjadi Rp 1,682,314,200.00 per tahun . Tabel Pendapatan service charge hotel dapat dilihat pada lampiran 8.

C. Pendapatan Lain-lain

Pendapatan lain-lain ini didapatkan dari jasa laundry, penjualan makanan dan minuman, dan sebagainya. Menurut Poerbo (1998) pendapatan lain-lain sebesar 150 % dari pendapatan sewa kamar. Di alternatif 2 ini sudah terdapat spa, maka diasumsikan pendapatan tambahan sebesar 50 % dari pendapatan sewa kamar hotel.

Sehingga pendapatan lain-lain =[(Pendapatan lain-lain hotel standart x Jumlah unit) + (pendapatan lain-lain hotel suite x jumlah unit)]x Tingkat hunian x 365 hari

$$= [(Rp 300,000 \times 30) + (Rp 700,000 \times 4)] \times 62\% \times 365 \text{ hari}$$

$$= Rp 2,670,340,000.00 \text{ per tahun}$$

Pendapatan lain-lain diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% tiap 5 tahun dimulai tahun ke 6 menjadi Rp 2,803,857,000.00 pada lampiran 9. Total Pendapatan hotel per tahun dapat dilihat dalam tabel 4.14

Tabel 4.14 Rekapitulasi pendapatan hotel per tahun (dalam juta rupiah)

Tahun ke	Pendapatan Hotel	Service Charge	Pendapatan lain-lain	Total Pendapatan
2015	5,340.68	1,602.20	2,670.34	9,613.22
2016	5,340.68	1,602.20	2,670.34	9,613.22
2017	5,340.68	1,602.20	2,670.34	9,613.22
2018	5,340.68	1,602.20	2,670.34	9,613.22
2019	5,340.68	1,602.20	2,670.34	9,613.22
2020	5,607.71	1,682.31	2,803.85	10,093.88
2021	5,607.71	1,682.31	2,803.85	10,093.88
2022	5,607.71	1,682.31	2,803.85	10,093.88
2023	5,607.71	1,682.31	2,803.85	10,093.88
2024	5,607.71	1,682.31	2,803.85	10,093.88

Sumber : Hasil perhitungan

4.8.2.2 Spa Centre

Spa centre yang direncanakan adalah akan dibuat 11 kamar spa. Dan setiap kamar maksimum untuk 2 orang tamu. Jam operasi spa centre adalah 10 jam. Diasumsikan kapasitas maksimum untuk 1 bed adalah 5 orang/paket/hari. Dengan harga paket spa adalah Rp 200.000/paket. Jadi pendapatan spa centre adalah :

$$\begin{aligned}
 \text{Pendapatan per tahun} &= (22 \text{ bed} \times 50\%) \times (5 \times \text{Rp } 200.000) \times \\
 &\quad (365 \times 62\%) \\
 &= \text{Rp } 2.489.300.000
 \end{aligned}$$

Pendapatan spa centre dianggap mengalami kenaikan 5% setiap 5 tahun mulai tahun ke 6 dengan pendapatan Rp 2.690.050.000 per tahun. Total Pendapatan alternatif 1 dapat dilihat dalam tabel 4.15.

Tabel 4.15 Total Pendapatan Alternatif 2 (dalam juta rupiah)

Tahun	Pendapatan hotel (Rp)	Pendapatan Spa (Rp)	Total Pendapatan (Rp)
2015	9,613.22	2,489.3	12,102.52
2016	9,613.22	2,489.3	12,102.52
2017	9,613.22	2,489.3	12,102.52

Lanjutan tabel 4.15

Tahun	Pendapatan hotel (Rp)	Pendapatan Spa (Rp)	Total Pendapatan (Rp)
2018	9,613.22	2,489.3	12,102.52
2019	9,613.22	2,489.3	12,102.52
2020	10,093.88	2,613.7	12,707.65
2021	10,093.88	2,613.7	12,707.65
2022	10,093.88	2,613.7	12,707.65
2023	10,093.88	2,613.7	12,707.65
2024	10,093.88	2,613.7	12,707.65

Sumber : Hasil perhitungan

4.8.3 Pengeluaran Operasional Alternatif 2

Biaya operasional hotel dari penggunaan listrik dan air dipengaruhi, dari tingkat hunian hotel sebesar 62% dari luas bersih bangunan hotel ditambah luas fasilitas penunjang lainnya.

$$\begin{aligned}
 \text{Luas operasional} &= (\text{tingkat hunian} \times \text{luas netto}) + (\text{luas bruto} - \text{luas netto}) \\
 &= (62\% \times 1535 \text{ m}^2) + (7343 \text{ m}^2 - 1535 \text{ m}^2) \\
 &= 6760 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

a. Biaya Listrik

Biaya listrik dihitung dengan cara kebutuhan listrik menurut (Juwana, 2005) kebutuhan listrik hotel adalah 307 kWh/m²/tahun.

$$\begin{aligned}
 \text{Total biaya listrik} &= 307 \text{ kWh/m}^2/\text{tahun} \times 6760 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 1496 \text{ per kWh/m}^2 \\
 &= \text{Rp } 3,104,540,938 \text{ per tahun}
 \end{aligned}$$

Total biaya listrik mengalami kenaikan 5% setiap 5 tahun dan pada tahun ke-enam mengalami kenaikan menjadi Rp 3,259,767,985 per tahun .

b. Biaya Air

Biaya air dihitung dengan cara kebutuhan air menurut (Juwana, 2005) kebutuhan air hotel adalah 30 liter/m²/hari. Sehingga kebutuhan air per tahun sebesar 11 m³/m²/tahun. Kebutuhan air untuk spa diasumsikan 5 liter/m²/hari. Sehingga kebutuhan air per tahun 2 m³/m²/tahun.

$$\text{Total Biaya air hotel} = 11 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{tahun} \times 6373 \text{ m}^2 \times \text{tarif air}$$

$$\begin{aligned}
 &= 11 \times 6373 \times 6800 \\
 &= \text{Rp } 474,566,342 \text{ per tahun} \\
 \text{Total Biaya air spa} &= 2 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{tahun} \times 386 \text{ m}^2 \times \text{tarif air} \\
 &= 2 \times 386 \times 5100 \\
 &= \text{Rp } 3,595,115 \text{ per tahun}
 \end{aligned}$$

Jadi total Pengeluaran biaya air adalah Rp 478,161,457 per tahun. Biaya air mengalami kenaikan 5% setiap 5 tahun dan pada tahun ke-enam menjadi Rp 504,383,161 per tahun.

c. Gaji Karyawan

Gaji Karyawan diasumsikan sebesar 42% dari total biaya operasional (Juwana,2005). Jadi gaji karyawan adalah Rp 3,499,383,735 per tahun. Setiap 5 tahun diasumsikan gaji karyawan mengalami kenaikan sebesar 5 %. Tahun ke enam dengan biaya gaji karyawan adalah Rp 3,676,612,747 per tahun.

d. Biaya Pemeliharaan

Biaya pemeliharaan diasumsikan sebesar 15 % dari biaya operasional total (Juwana,2005). Jadi biaya operasional biaya pemeliharaan adalah Rp 1,249,779,905 per tahun. Biaya pemeliharaan mengalami kenaikan setiap 5 tahun dan tahun ke enam dengan biaya pemeliharaan adalah Rp 1,313,075,981. Rekapitulasi total pengeluaran alternatif 2 dapat dilihat dalam tabel 4.16

Tabel 4.16 Rekapitulasi pengeluaran alternatif 2

Tahun	Listrik	Air	Gaji Karyawan	Pemeliharaan	Total Pengeluaran
2015	3,104	478	3,499	1,249	8,331.86
2020	3,259	504	3,676	1,313	8,753.83

Sumber : Hasil perhitungan

4.9 Perhitungan Alternatif 3 (Spa 60% dan Villa 40%)

Pada alternatif 3 direncanakan akan dibangun 9 unit villa dengan ukuran 70 m². Dan Jumlah kamar untuk spa adalah 16 kamar. Dengan luasan total bangunan pada alternatif 3 adalah 1537 m²

4.9.1 Biaya Investasi Alternatif 3

Dari Tabel 4.17 dapat dilihat total biaya investasi pada alternatif 1.

Tabel 4.17 Total Biaya Investasi Alternatif 3

Item	Harga (Rp)
Biaya Bangunan	7,566,000,907
Biaya Tanah	8,116,000,000.00
Total	15,682,000,907

Sumber : Hasil perhitungan

4.9.2 Perencanaan Pendapatan Alternatif 3

4.9.2.1 Villa

A. Sewa villa

Harga sewa villa per unitnya dapat dilihat pada Lampiran 2 yaitu gambar penyesuaian harga villa disekitar lokasi penelitian. Dengan harga sewa villa dengan ukuran 70 m² adalah Rp 3,000,000. Pada tahun pertama dan tahun kedua diasumsikan tingkat hunian sebesar 55% ini berdasarkan tingkat hunian rata-rata villa di Bali. Pada tahun ketiga sampai kelima tingkat hunian rata-rata diasumsikan sebesar 62% berdasarkan tingkat hunian hotel bintang 3 di Bali dari BPS Bali Januari 2012

$$\begin{aligned}
 \text{Pendapatan sewa villa} &= (\text{Harga sewa villa standart harian} \\
 &\times \text{Jumlah unit}) \times \text{Tingkat hunian} \times 365 \text{ hari} \\
 &= (\text{Rp } 3.000.000 \times 9) \times 62\% \times 365 \text{ hari} \\
 &= \text{Rp } 6.110.100.000 \text{ per tahun}
 \end{aligned}$$

Pendapatan sewa kamar diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% tiap 5 tahun dimulai tahun ke 6 menjadi Rp 6.415.605.000. Tabel Pendapatan harga sewa dapat dilihat pada lampiran 10.

B. Service Charge

Service Charge ini diasumsikan 25-30% dari harga sewa (Juwana,2005) per hari dengan tingkat hunian yang sama seperti

pendapatan harga sewa. Dalam penelitian ini menggunakan service charge sebesar 30%.

$$\begin{aligned}\text{Service Charge} &= (\text{Service charge villa standart} \times \text{Jumlah unit}) \times \text{Tingkat hunian} \times 365 \text{ hari} \\ &= \text{Rp } 900.000 \times 9 \times 62\% \times 365 \\ &= \text{Rp } 1.833.030.000 \text{ per tahun}\end{aligned}$$

Pendapatan service charge diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% tiap 5 tahun dimulai tahun ke 6 menjadi Rp 1.924.681.500 per tahun . Tabel Pendapatan harga sewa dapat dilihat pada lampiran 11.

C. Pendapatan Lain-Lain

Pendapatan lain-lain ini didapatkan dari jasa laundry, penjualan makanan dan minuman, dan sebagainya. Menurut Poerbo (1998) pendapatan lain-lain sebesar 150 % dari pendapatan sewa kamar. Di alternatif 1 ini sudah terdapat spa, maka diasumsikan pendapatan tambahan sebesar 50 % dari pendapatan sewa villa.

$$\begin{aligned}\text{Pendapatan lain-lain} &= \text{Pendapatan lain-lain villa standart} \times \text{Jumlah unit}) \times \text{Tingkat hunian} \times 365 \text{ hari} \\ &= \text{Rp } 1.500.000 \times 9 \times 62\% \times 365 \text{ hari} \\ &= \text{Rp } 3.055.050.000 \text{ per tahun}\end{aligned}$$

Pendapatan lain-lain diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% tiap tahun dimulai tahun ke 6 menjadi Rp 3.207.802.000 per tahun. Tabel Pendapatan harga sewa dapat dilihat pada lampiran 12. Total Pendapatan villa per tahun dapat dilihat dalam tabel 4.1

Tabel 4.18 Rekapitulasi pendapatan villa per tahun (dalam juta rupiah)

Tahun ke	Pendapatan Villa	Service Charge	Pendapatan lain-lain	Total Pendapatan
2015	5,420.25	1,626.0	2,710.12	9,756.45
2016	5,420.25	1,626.0	2,710.12	9,756.45
2017	6,110.10	1,833.0	3,055.05	10,998.18
2018	6,110.10	1,833.0	3,055.05	10,998.18

Lanjutan tabel 4.18

Tahun ke	Pendapatan Villa	Service Charge	Pendapatan lain-lain	Total Pendapatan
2019	6,110.10	1,833.0	3,055.05	10,998.18
2020	6,415.60	1,924.6	3,207.80	11,548.08
2021	6,415.60	1,924.6	3,207.80	11,548.08
2022	6,415.60	1,924.6	3,207.80	11,548.08
2023	6,415.60	1,924.6	3,207.80	11,548.08
2024	6,415.60	1,924.6	3,207.80	11,548.08

Sumber : Hasil perhitungan

4.9.2.2 Spa Centre

Spa centre yang direncanakan adalah akan dibuat 16 kamar spa. Dan setiap kamar maksimum untuk 2 orang tamu. Jam operasi spa centre adalah 10 jam. Diasumsikan kapasitas maksimum untuk 1 bed adalah 5 orang/paket. Dengan harga paket spa adalah Rp 200.000/paket. Jadi pendapatan spa centre adalah :
Pendapatan per tahun = $(32 \text{ bed} \times 50\%) \times (5 \times \text{Rp } 200.000) \times$

$$(365 \times 62\%)$$

$$= \text{Rp } 3.620.800.000$$

Pendapatan spa centre dianggap mengalami kenaikan 5% dalam jangka waktu 5 tahun sesuai. Sehingga pendapatan spa centre tahun ke 6 adalah Rp 3.801.840.000 .Total Pendapatan alternatif 1 dapat dilihat dalam tabel 4.19

Tabel 4.19 Total Pendapatan Alternatif 3 (dalam juta rupiah)

Tahun	Pendapatan villa (Rp)	Pendapatan Spa (Rp)	Total Pendapatan (Rp)
2015	10.998.180.000	3.620.800.000	14.618.980.000
2016	10.998.180.000	3.620.800.000	14.618.980.000
2017	10.998.180.000	3.620.800.000	14.618.980.000
2018	10.998.180.000	3.620.800.000	14.618.980.000
2019	10.998.180.000	3.620.800.000	14.618.980.000
2020	11.548.089.000	3.801.840.000	15.349.929.000
2021	11.548.089.000	3.801.840.000	15.349.929.000
2022	11.548.089.000	3.801.840.000	15.349.929.000
2023	11.548.089.000	3.801.840.000	15.349.929.000
2024	11.548.089.000	3.801.840.000	15.349.929.000

Sumber : Hasil perhitungan

4.9.3 Pengeluaran Operasional Alternatif 3

Biaya operasional villa dari penggunaan listrik dan air dipengaruhi, dari tingkat hunian villa sebesar 62% dari luas bersih bangunan villa ditambah luas fasilitas penunjang lainnya.

$$\begin{aligned}\text{Luas operasional} &= (\text{tingkat hunian} \times \text{luas netto}) + (\text{luas bruto} - \text{luas netto}) \\ &= (62\% \times 1537 \text{ m}^2) + (7343 \text{ m}^2 - 1537 \text{ m}^2) \\ &= 6759 \text{ m}^2\end{aligned}$$

a. Biaya Listrik

Biaya listrik dihitung dengan cara kebutuhan listrik menurut (Juwana, 2005) kebutuhan listrik hotel adalah 307 kWh/m²/tahun. Disini diasumsikan kebutuhan listrik untuk villa dan spa centre adalah 307 kWh/m²/tahun.

$$\begin{aligned}\text{Total biaya listrik} &= 307 \text{ kWh/m}^2/\text{tahun} \times 6759 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 1496 \text{ per kWh/m}^2 \\ &= \text{Rp } 3,104,191,892 \text{ per tahun}\end{aligned}$$

Total biaya listrik mengalami kenaikan 5% setiap 5 tahun dan pada tahun ke-enam mengalami kenaikan menjadi Rp 3,259,401,486 per tahun .

b. Biaya Air

Biaya air dihitung dengan cara kebutuhan air menurut (Juwana, 2005) kebutuhan air apartemen adalah 20 liter/m²/hari. Diasumsikan kebutuhan air villa adalah 20 liter/m²/hari. Sehingga kebutuhan air per tahun sebesar 7 m³/m²/tahun. Kebutuhan air untuk spa diasumsikan 5 liter/m²/hari. Sehingga kebutuhan air per tahun 2 m³/m²/tahun.

$$\begin{aligned}\text{Total Biaya air villa} &= 7 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{tahun} \times 6197 \text{ m}^2 \times \text{tarif air} \\ &= 7 \times 6197 \times 5100 \\ &= \text{Rp } 230,699,418 \text{ per tahun}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Total Biaya air spa} &= 2 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{tahun} \times 563 \text{ m}^2 \times \text{tarif air} \\ &= 2 \times 386 \times 5100 \\ &= \text{Rp } 5,236,057 \text{ per tahun}\end{aligned}$$

Jadi total Pengeluaran biaya air adalah Rp 235,935,475 per tahun.

Biaya air mengalami kenaikan 5% setiap 5 tahun dan pada tahun ke-enam menjadi Rp 251,098,387 per tahun.

c. Gaji Karyawan

Gaji Karyawan diasumsikan sebesar 42% dari total biaya operasional (Juwana,2005). Jadi gaji karyawan adalah Rp 3,262,449,986 per tahun. Setiap 5 tahun diasumsikan gaji karyawan mengalami kenaikan sebesar 5 %. Tahun ke enam dengan biaya gaji karyawan adalah Rp 3,428,860,341 per tahun.

d. Biaya Pemeliharaan

Biaya pemeliharaan diasumsikan sebesar 15 % dari biaya operasional total (Juwana,2005). Jadi biaya operasional biaya pemeliharaan adalah Rp 1,165,160,709 per tahun. Biaya pemeliharaan mengalami kenaikan setiap 5 tahun dan tahun ke enam dengan biaya pemeliharaan adalah Rp 1,224,592,979 per tahun. Rekapitulasi total pengeluaran alternatif 3 dapat dilihat dalam tabel 4.20

Tabel 4.20 Rekapitulasi pengeluaran alternatif 3
(dalam juta rupiah)

Tahun	Listrik	Air	Gaji Karyawan	Pemeliharaan	Total Pengeluaran
2015	3,104	235	3,262	1,165	7,767.73
2020	3,259	251	2,428	1,224	8,163.95

Sumber : Hasil perhitungan

5.0 Analisa Arus Kas

Dalam analisa arus kas ini, akan digunakan metode Net Present Value (NPV) untuk menentukan properti tersebut layak atau tidak. Apabila NPV memiliki nilai positif maka properti tersebut dikatakan layak dan juga sebaliknya. *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) didapatkan dari safe rate ditambahkan dengan faktor resiko. Safe rate disini diasumsikan dari rata-rata 5 nilai suku bunga bank. Dalam tabel 4.21 dapat dilihat suku bunga bank.

Tabel 4.21 Suku Bunga Bank Desember 2014

Nama Bank	Suku Bunga
CIMB NIAGA	7.5%
Bank Permata	8.5%
BNI	8.58%
Mandiri	7.38%
BCA	7%
Rata-rata	7.8%

Dari tabel 4.21 dapat dilihat bahwa safe rate yang digunakan adalah 7,8 % dan faktor resiko yang digunakan adalah setengah dari nilai safe rate. Ini karena pembangunan properti komersial di sekitar objek penelitian memiliki tingkat resiko yang kecil Jadi MARR total adalah $7,8\% + 3,9\% = 11,8\%$. Dengan masa investasi selama 10 tahun. Perhitungan NPV alternatif 1 dapat dilihat pada Lampiran 13. Perhitungan NPV alternatif 2 dapat dilihat pada Lampiran 14. Perhitungan NPV alternatif 3 dapat dilihat pada Lampiran 15. Hasil analisa kelayakan dapat dilihat dalam tabel 4.22.

Tabel 4.22 Hasil Analisa Kelayakan

	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
Investasi	23,258,860,000	16,786,000,624	15,682,000,907
NPV	58,597,507,246	16,208,568,066	41,062,534,604
IRR	36%	22%	29%
	Layak	Layak	Layak

Sumber : Hasil perhitungan

Setelah ketiga alternatif tersebut layak, maka akan dilanjutkan mencari produktivitas maksimumnya.

5.1 Produktivitas Maksimum

Setelah dilakukan analisa aspek legal, aspek fisik dan aspek finansial maka dilanjutkan mencari nilai lahan per m². Dalam tabel 4.23 dapat dilihat perhitungan nilai lahan. Nilai properti disini didapat dari nilai terminal value. Terminal value disini didapat karena jangka waktu ekonomis bangunan lebih besar daripada jangka waktu aliran arus kas. Nilai terminal value yang

dipakai sebagai nilai properti ini karena nilai terminal value lebih besar daripada nilai NPV ataupun nilai investasi.

Tabel 4.23 Perhitungan Nilai Lahan

	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
Nilai Properti	90,505,589,877	33,389,525,702	57,332,103,011
Nilai Bangunan	15,142,860,000	8,670,000,624	7,566,000,907
Nilai Lahan	75,362,729,877	24,719,525,078	49,766,102,104
Nilai Lahan/m ²	10,263,207	3,366,407	6,777,353
Nilai lahan awal/m ²	1,105,270	1,105,270	1,105,270
Persentase	829%	205%	513%

Sumber : Hasil perhitungan

Berdasarkan Tabel 4.23 dapat dilihat bahwa persentase nilai lahan tertinggi didapatkan pada alternatif 1 yaitu villa (60%) dan spa centre (40%) dengan peningkatan nilai lahan sebesar 829%. Disini alternatif 1 bisa menghasilkan penggunaan lahan yang terbaik dan tertinggi karena pengaruh dari komposisi penggunaan lahan pada villa yang lebih besar. Dari nilai lahan sebesar Rp 1,105,270/m² menjadi Rp 10,263,207 /m² .Dari perbandingan komposisi presentase penggunaan diatas dapat dilihat bahwa alternatif villa memberikan nilai lahan yang lebih besar daripada alternatif hotel maupun spa center. Jadi prosentase villa dapat dinaikkan untuk mendapatkan keuntungan yang maksimum. Namun alternatif spa center sebaiknya tetap dipakai. Ini karena apabila penggunaan villa 100 % dapat menurunkan tingkat hunian rata-rata sehingga pendapatan akan berkurang juga.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari hasil analisa Highest and Best Use pada lahan seluas 7343 m² di Jalan Raya Tegalalang, Banjar Sapat, Desa Tegalalang Kabupaten Gianyar didapatkan kesimpulan sebagai berikut :

1. Aspek Legal
Berdasarkan peraturan daerah Provinsi Bali didapatkan bahwa lahan kosong ini masih berada di kawasan pariwisata sehingga dapat digunakan sebagai properti komersial untuk akomodasi wisata dengan luas lantai maksimal terbangun adalah 2937,2 m² dengan ketinggian maksimum 15m.
2. Aspek Fisik
Lahan ini terletak di daerah yang mempunyai aksesibilitas, utilitas yang cukup baik. Dengan kontur tanah yang bertingkat juga memberikan nilai jual lebih. Sehingga berpengaruh terhadap kegunaan yang dapat dibangun diatasnya.
3. Aspek Finansial
Dari hasil aspek finansial menggunakan metode NPV didapatkan bahwa ketiga alternatif layak dengan NPV > 0.
Alternatif 1 dengan NPV Rp 58,597,507,246 dan IRR sebesar 36%. Alternatif 2 dengan NPV Rp 16,208,568,066 dan IRR 22%. Alternatif 3 dengan NPV Rp 41,062,534,604 dan IRR 29%.
4. Produktivitas Maksimum
Didapat bahwa alternatif 1(Villa 60% dan Spa Center 40%) yang menghasilkan produktivitas terbesar dengan presentase nilai lahan 829 %. Dari nilai lahan sebesar Rp 1,105,270/m² menjadi Rp 10,263,207 /m² .

5.2 Saran

Adapun keterbatasan dalam penelitian ini, maka saran penulis untuk penelitian selanjutnya adalah :

1. Untuk penentuan harga sewa perlu dilakukan analisa penetapan harga sewa yang lebih mendetail.
2. Perlu dilakukan analisa yang lebih mendetail pada penggunaan tarif air, sehingga didapatkan pengeluaran operasional yang mendekati penggunaan sesungguhnya.

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 LokasiLahan.	53
Lampiran 2 Gambar Penyesuaian Harga Sewa Villa.	56
Lampiran 3 Gambar Penyesuaian Harga Sewa Hotel.	57
Lampiran 4 Pendapatan Harga Sewa Villa Alternatif 1.	58
Lampiran 5 Pendapatan Service Charge Alternatif1 1.	59
Lampiran 6 Pendapatan Lain-lain Alternatif 1.	60
Lampiran 7 Pendapatan Harga Sewa Hotel Alternatif 2.	61
Lampiran 8 Pendapatan Service Charge Alternatif 2.	62
Lampiran 9 Pendapatan Lain-lain Alternatif 2.	63
Lampiran 10 Pendapatan Harga Sewa Villa Alternatif 3.	64
Lampiran 11 Pendapatan Service Charge Alternatif 3.	65
Lampiran 12 Pendapatan Lain-lain Alternaif 3.	66
Lampiran 13 Perhitungan NPV Alternatif 1.	67
Lampiran 14 Perhitungan NPV Alternatif 2.	68
Lampiran 15 Perhitungan NPV Alternatif 3.	69

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR PUSTAKA

- Akmaluddin, A dan Utomo, C. 2013. **Analisis *Highest and Best Use (HBU)* pada Lahan Jl. Gubeng Raya No.54 Surabaya.** Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 (1), C6-C10
- Anggarawati, B dan Utomo, C. 2013. **Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan Citra Raya Surabaya Dengan Metode *Highest and Best Use*.** Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 (2), D39 –D41
- Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, 2012. **Presentase Tingkat Hunian Hotel Berbintang Menurut Bulan dan Kelas Hotel.** URL: http://bali.bps.go.id/tabel_detail.php?ed=611008&od=11&id=11
- Cobuild, C. 2006. **Advanced Dictionary of American English.** URL: <http://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/art-gallery>
- Faradiany, FV dan Utomo, C. 2014. **Analisa *Highest and Best Use* Pada Lahan Kosong Di Jemur Gayungan II Surabaya.** Surabaya : Jurnal Teknik ITS 3 (2) , C61-63
- Juwana, J. 2005. **Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan.** Jakarta: Erlangga.
- Keputusan Menparpostel KM 94/HK103/MPPT tahun 1987 tentang **Ketentuan Usaha dan Penggolongan Hotel**
- Kyle, R. C., dan Baird, F. M. (1995). **Property Management, Edisi ke-5.** Real Estate Education Company
- Mahardika, MDS dan Utomo, C . 2013. **Optimasi Penggunaan Lahan Kosong di Kecamatan Baturiti Untuk Properti Komersial Dengan Prinsip *Highest and Best Use*.** Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 (2) ,D42-D45
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. **Konsep & Prinsip Umum Penilaian (KPUP).**
- Mubbayyinah, M dan Utomo, C. 2012. **Analisa *Highest and Best Use (HBU)* Lahan "X" untuk Properti Komersial.** Surabaya: Jurnal Teknik ITS 1 (1), D16-D19

- Pearsall, J. 2001. **The New Oxford Dictionary of English**.
URLhttp://www.oxforddictionaries.com/definition/american_english/spa#spa
- Peraturan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata PM 87/HK.501/MKP/2010 tentang **Tata Cara Pendaftaran Usaha Jasa Makanan dan Minuman**
- Peraturan Walikota Denpasar Nomor 42.th.2007 tentang **Bangunan Condominium Hotel (CONDOTEL)**
- Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang **Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali**.
- Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 14 Tahun 2012 tentang **Retribusi Mendirikan Bangunan**.
- PDAM Gianyar. 2014. **Brosur Sosialisasi Penyesuaian Tarif Air PDAM Gianyar Desember 2014**.
- PLN. 2014. **Penyesuaian Tarif Tenaga Listrik Desember 2014**.URLhttp://www.pln.co.id/dataweb/TTL2014/08_Tariff%20Adjustment%20Desember%202014.pdf
- Poerbo, H. (1998). **Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak**. Jakarta: Djambatan.
- Pudjosumarto, M. 1988. **Evaluasi Nilai Proyek**. Yogyakarta:Liberty.
- Rasyid, TDA dan Utomo, C . 2013. **Analisa Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya**. Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 (2), D181-D185
- Soeharto, I. 2002. **Studi Kelayakan Proyek Industri**. Jakarta: Erlangga.
- The Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition*. Chicago, Illinois.
- Tim Penyusun Kamus Pusat.2008. **Kamus Besar Bahasa Indonesia**.Jakarta : Balai Pustaka
- Wijaya, A. 2008. **Analisa Penentuan Pemanfaatan Lahan Bekas Lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba Propinsi Sulawesi Selatan**. Surabaya: Thesis ITS

BIODATA PENULIS



Penulis bernama Ni Putu Kurnia Utami. Lahir di Singaraja, 14 Desember 1993. Merupakan anak pertama dari tiga bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal di TK Swastiastu, SD LAB Undiksha, SMP N 1 Singaraja, dan SMA N 1 Singaraja. Setelah lulus, penulis mengikuti Jalur SNMPTN Undangan dan diterima di Jurusan Teknik Sipil ITS pada tahun 2011.

Di Jurusan ini penulis mengambil

Tugas Akhir Bidang Studi Manajemen Konstruksi. Penulis sempat aktif dalam organisasi TPKH ITS dan BEM FTSP ITS. Penulis dapat dihubungi melalui email: niputu.kurnia@gmail.com

(Halaman ini sengaja dikosongkan)